

## Prodej bytu 3+KK v novostavbě, lodžie, parkování, sklep, v Roztokách

Lederova, Roztoky



**11 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Filip Tretiník**

**Tel.:** +420 224 247 291

**GSM:** +420608055943

**E-mail:**

[filip.tretinik@re-max.cz](mailto:filip.tretinik@re-max.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	2
<b>Počet podlaží v domě:</b>	5	<b>Celková podlahová plocha:</b>	86 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Lodžie:</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji byt 3+KK v 1. patř s lodžii, parkovacím stáním a sklepem v moderní novostavbě (2021) s výtahem v Roztokách u Prahy v ul. Lederova. Vnitřní užitná plocha bytu je 76 m<sup>2</sup> + lodžie (7,5m<sup>2</sup>) + sklep (2m<sup>2</sup>) a parkovací stání. Byt je velmi hezky zařízený s množstvím úložných prostor. V bytě je moderní kuchyňská linka se spotřebiči Brandt (elektrická trouba, lednice, mikrovlnka, a indukční varná deska, digestoř s uhlíkovým filtrem). V kuchyni je nadstandardní množství úložných prostor. Odtah a výměna vzduchu v celém bytě je řešena rekuperací. V bytě se dále nachází ložnice rodičů (s vestavěným nábytkem, který v bytě zůstane) a dětský pokoj s velkou vestavěnou skříní, která v bytě také zůstává. Dále byt disponuje koupelnou s vanou a dostatkem místa na pračku (zůstává), případně na sušičku (nyní v bytě není). Toaleta je řešena jako samostaná. Na podlahách je plovoucí lamino a v koupelně dlažba. Vnitřní dveře jsou osazeny v obložkových zárubních. V bytě jsou bezpečnostní dveře. V bytě jsou moderní plastová okna. Obývací pokoj a kuchyňský kout jsou orientovány na západ, ložnice a dětský pokoj

na sever. Vytápění a ohřev teplé vody je řešen plynovou kotelnou umístěnou v sousedním domě. Měsíční poplatky do SVJ jsou cca. 5 000 Kč (vč. vytápění a fondu oprav) + elektřina (1 400 Kč měsíčně). Nastěhování možné od 1.10. 2026. Majiteli preferované časy prohlídek jsou v úterý a ve čtvrtek mezi 15-18 hod.

Bytový dům je moderní s prostornými podzemními garážemi a sklepními prostory. V domě se nachází také bezpečná kolárna. Okolí domu je velmi hezké a udržované s dostatkem zeleně i zpevněných ploch. V docházkové vzdálenosti se nachází nová škola, supermarkety Billa a Tesco, lékárna, drogerie a další obchody a služby. 100 m od domu je zastávka autobusu PID (340 a 350) do Dejvic (18 min). Z Roztok je rychlé spojení na Masarykovo nádraží vlakem S4 (15 min) nebo na Nádraží Holešovice S49 (13 min). V Roztokách jsou 3 ZŠ, 5 MŠ a 1 ZUŠ.

Koupi bytu je možné financovat hypotékou. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího podle vlastního výběru. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.